

**CONVENI URBANÍSTIC ENTRE L'AJUNTAMENT DE PREMIÀ DE DALT I VÍA
CÉLERE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.U. EN RELACIÓ AMB
L'EXECUCIÓ DEL PLANEJAMENT DEL SECTOR PP2 CAN NOLLA DEL PLA
D'ORDENACIÓ URBANÍSTICA MUNICIPAL DE PREMIÀ DE DALT**

A Premià de Dalt, gener de 2026

REUNITS

D'una part, l'Il·lm. Sr. Alcalde de l'Ajuntament de Premià de Dalt, Sr. Josep Triadó i Bergés, assistit de la Secretària Sra. Maria Boté Massagué, actuant ambdós en exercici dels seus càrrecs.

D'altra part, VÍA CÉLERE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.U. (en endavant, "**Vía Célere**"), Societat Unipersonal, amb CIF número A-36111391 domiciliada a Madrid, carrer Ulises, núm. 16-18, constituïda amb la denominació Confecciones Udra, S.A., el dia 16 d'agost de 1989, davant del notari de Pontevedra D. Rafael Sanmartín Losada, amb el número 1.503 del seu protocol, inscrita al Registre Mercantil de Madrid, al tom 34645, Foli 111, Full M-623073.

Vía Célere es troba degudament representada en aquest acte pel Sr. Aurelio-José Díez Ramos, major d'edat, amb domicili a aquests efectes a Madrid, carrer Ulises, núm. 16-18 (28043) i DNI 07.988.898-D en vigor, en virtut de la seva condició de representant persona física de VÍA CÉLERE DESARROLLOS INMOBILIARIOS, S.A.U., en virtut de l'escriptura pública de data 5 de maig de 2021, atorgada davant la notària de Madrid, la Sra. Sandra M^a. Medina González, sota el número 1.435 del seu protocol. S'acompanya documentació acreditativa com a **Annex 1**.

Igualment, com s'explicarà en els Exposen IV a V i resulta del document adjunt com **Annex 2**, Vía Célere actua en el present Conveni com a propietari majoritari del Sector i en nom de la resta de propietaris del Sector, motiu pel qual a continuació podran ser referits conjuntament (Vía Célere i la resta de propietaris del Sector) com a "**els Propietaris del Sector**".

Els Propietaris del Sector i l'Ajuntament (conjuntament, les "**Parts**") compareixen en la condició en què intervenen i es reconeixen mútuament la capacitat legal necessària per subscriure el present conveni i, en la seva virtut,

EXPOSEN

- I. A la localitat de Premià de Dalt es situa el Sector PP2 “Can Nolla” (en endavant, el “**Sector**”) del Pla d’Ordenació Urbanística Municipal (“**POUM**”) de Premià de Dalt, el qual va ser objecte del Pla Parcial Urbanístic del Sector PP2 “Can Nolla” de Premià de Dalt, aprovat definitivament per acord del Ple de la Corporació en data 20 de març de 2023 (el “**Pla Parcial**”).
- II. En data 2 d’abril de 2024 es va aprovar definitivament per acord de la Junta de Govern de l’Ajuntament de Premià de Dalt el Text Refós del Projecte d’Urbanització del Sector PP2 “Can Nolla” (el “**Projecte d’Urbanització**”).
- III. Així mateix, les finques registrals compreses en aquest Sector s’han aportat al Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament per la Junta de Govern Local en la sessió ordinària celebrada el 23 de desembre de 2024 (el “**Projecte de Reparcel·lació**”).
- IV. En data 20 de març de 2025, la societat UDRALAR, S.L (“**Udralar**”), administrada per Vía Célere, va subscriure un contracte privat de compravenda per a l’adquisició de diverses finques resultants del Projecte de Reparcel·lació (el “**Contracte de Compra**”), subjecte a determinades condicions suspensives.
- V. De conformitat amb el Projecte de Reparcel·lació i amb el Contracte de Compra, les Finques Resultants i l’estructura de la propietat del Sector, un cop es compleixin les condicions previstes al Contracte de Compra, Udralar serà propietari majoritari del Sector. No obstant, finalment la compravenda s’ha formalitzat en favor de la societat del mateix grup que Udralar, Vía Célere, com resulta del document adjunt com **Annex 2**.
- VI. Els Propietaris del Sector i l’Ajuntament estan d’acord en la necessitat de regular determinades condicions de la futura urbanització del Sector de conformitat amb les següents

CLÀUSULES

PRIMERA.- AFECTACIÓ AL MUNICIPI DE VILASSAR DE DALT

S’ha detectat una discrepància entre el planejament de Premià de Dalt i el de Vilassar de Dalt, pel que fa al Sector. En aquest sentit, mentre que el POUM de Premià de Dalt i

el Pla Parcial estableixen que el Sector limita amb un vial a Vilassar de Dalt, el planejament de Vilassar de Dalt qualifica dit vial com a zona verda. S'acompanyen com **Annex 3** plànols d'ordenació en els que s'identifica la contradicció.

Davant d'aquesta circumstància, és necessari que l'Ajuntament de Vilassar de Dalt tramiti una modificació del POUM per requalificar el tram referit com a vial i permetre la connexió amb la vialitat del Sector.

No obstant, atès que la urbanització del Sector dins del terme municipal de Premià de Dalt és autònoma, en el sentit que no depèn de la connexió referida, l'Ajuntament de Premià de Dalt per mitjà del present mostra la seva conformitat a recepcionar les obres d'urbanització del Sector i a permetre la primera ocupació de les edificacions dins del Sector, sense condicionar-ho a la modificació del POUM de Vilassar de Dalt esmentada.

En coherència amb l'anterior, l'Ajuntament de Premià de Dalt mostra la seva conformitat a recepcionar la urbanització del Sector malgrat no estigui executat el tram de vial necessari per a la connexió amb Vilassar de Dalt, que es grafia en el plànol adjunt com **Annex 4** (en endavant referit com a "**Tram de Vial pendent de la MPOUM**"), en el que s'inclouen les coordenades georreferenciades del límit de terme municipal, on comença el Tram de Vial pendent de la MPOUM.

L'anterior condicionat a que els Propietaris del Sector dipositin, per a la recepció parcial de les obres d'urbanització i primera ocupació dels edificis, una garantia per import equivalent al pressupost d'obra d'urbanització del Tram de Vial pendent de la MPOUM, que s'haurà d'executar quan s'aprovi definitivament la modificació del POUM de Vilassar de Dalt.

SEGONA.- CENTRE DE TRANSFORMACIÓ

El Projecte d'Urbanització preveu la construcció d'un centre de transformació a ubicar a l'interior de la Finca Resultant número 20 del Projecte de Reparcel·lació, de titularitat de l'Ajuntament de Premià de Dalt. No obstant, el Projecte de Reparcel·lació aprovat definitivament no recull aquesta afectació.

En aquest sentit, l'Ajuntament de Premià de Dalt per mitjà del present mostra la seva conformitat amb la ubicació del centre de transformació en la Finca Resultant número 20 i, a tal efecte, autoritzarà als Propietaris del Sector l'entrada a la Finca Resultant número 20 per tal d'executar-lo.

Sens perjudici de l'anterior, els Propietaris del Sector presentaran la proposta d'operació jurídica complementària per tal de coordinar la realitat amb el Registre de la Propietat, que serà tramitada per l'Ajuntament de Premià de Dalt.

TERCERA.- ELECTRIFICACIÓ DE L'ÀMBIT I DESVIACIÓ DE LES LÍNIES ELÈCTRIQUES EXISTENTS

Igualment, el Projecte d'Urbanització preveu el desmunt de les torres de mitja tensió i línies paral·leles a la C-32, un cop estiguin en desús i sense càrrega elèctrica, i el desviament de la xarxa elèctrica.

No obstant, parlat amb la companyia elèctrica (Endesa), l'execució de part d'aquesta actuació, en concret la línia paral·lela a la C-32 anomenada "Línea Targa 2", pot demorar-se per manca de les autoritzacions pertinents, per raons alienes a la pròpia companyia i als Propietaris, sense perjudicar el total subministrament elèctric del Sector. Per aquest motiu, s'anticipa la necessitat de distingir dues fases diferenciades:

Fase 1: Execució de les noves línies elèctriques soterrades que travessen el Sector una vegada executats els vials i amb cotes, connexió als tres (3) punts d'entroncament per part de la companyia (Endesa) i desconnexió i desmuntatge posterior per Endesa de les cinc (5) torres de mitja tensió corresponents, que s'identifiquen en el plànol adjunt com **Annex 5**. Dotació de subministrament elèctric a tot el Sector.

Fase 2: Finalització de la infraestructura paral·lela a la C-32 en els termes que acordi la companyia elèctrica.

Pel que fa a la Fase 2, la companyia elèctrica (Endesa) ha plantejat la necessitat d'instal·lar dues noves torres a l'exterior del Sector, per donar suport a la xarxa existent.

En aquest context, es preveu la ubicació d'una d'elles en la parcel·la qualificada com a zona d'espais lliures de titularitat pública que s'identifica al plànol adjunt com **Annex 6**. Via Célere presentarà una proposta, mitjançant un projecte tècnic que haurà de ser degudament informat i validat per part del consistori, per a la millor integració paisatgística de la instal·lació elèctrica proposada per la companyia subministradora i de l'estació transformadora referida a la Clàusula Segona, a fi de garantir que es produeixi el mínim impacte visual de la transformació d'aquests espais de cara al veïns del poble. L'Ajuntament de Premià de Dalt manifesta la seva conformitat amb aquesta solució, condicionada a que Via Célere es comprometi a assumir íntegrament els costos de reurbanització de la zona d'espais lliures afectada, en cas que la instal·lació de la torre impliqui el desplaçament o adequació d'algun element d'urbanització, garantint-ne la seva restitució o reubicació dins la mateixa parcel·la, i les mesures que resultin de la proposta d'integració paisatgística referida.

Tanmateix, en el cas que hi hagi una modificació en la proposta de la instal·lació elèctrica per part de la companyia subministradora que afavorís la reducció en l'impacte

paisatgístic de l'entorn, Via Célere haurà d'adequar el projecte a aquesta proposta, sempre que: 1) no representi un sobrecost en un percentatge superior al 5% respecte a les condicions tecnoeconòmiques per a l'electrificació ja aprovades per la companyia subministradora i les obres associades a aquestes, 2) la seva autorització i implantació pugui tenir lloc després de l'execució de la proposta inicial d'instal·lació elèctrica, per a la que Via Célere ja ha tramitat els corresponents permisos, de manera que no suposi, en cap moment, retard en l'electrificació del sector ni en la concessió de les llicències de primera ocupació dels edificis promoguts per Via Célere, i 3) pugui ser implantada abans de la finalització de la darrera promoció de Via Célere. A efectes aclaridors, s'annexen les actuals condicions tecnoeconòmiques (**Annex 7**).

El desmunt de les torres en cada fase s'entén que inclou també la total retirada de l'estructura de formigó que suporta les mateixes.

Una vegada finalitzi la Fase 1, en la mesura en que el Sector disposi de subministrament elèctric i que estigui finalitzada la resta d'urbanització del Sector (amb la única excepció del Tram de Vial pendent de la MPOUM), l'Ajuntament de Premià de Dalt per mitjà del present mostra la seva conformitat a recepcionar les obres d'urbanització del Sector i a permetre la primera ocupació de les edificacions dins del Sector.

L'anterior condicionat a que els Propietaris del Sector dipositin, per a la recepció parcial de les obres d'urbanització i primera ocupació dels edificis, una garantia per import equivalent al pressupost d'execució de la Fase 2 davant Endesa, sempre i quan les obres no s'hagin pogut executar de manera simultània a la Fase 1 per manca de les autoritzacions pertinents.

QUARTA.- APROVACIÓ PER LA JUNTA DE GOVERN

El present conveni queda subjecte per a la seva eficàcia a l'aprovació d'aquest per part de la Junta de Govern municipal de Premià de Dalt, en la primera sessió que es celebri.

CINQUENA.- NATURALESA JURÍDICA I JURISDICCIO COMPETENT

El present conveni urbanístic té caràcter administratiu, per la qual cosa les parts es sotmeten a la jurisdicció contenciosa-administrativa per resoldre qualsevol tipus de controvèrsia jurídica, ja sigui d'interpretació o d'execució, essent l'òrgan competent per la resolució del litigi el Tribunal Superior de Justícia de Catalunya.

SISENA.- VIGÈNCIA DEL CONVENI

Aquest conveni serà vigent des de la seva signatura i tindrà una durada de quatre (4) anys, sense perjudici de la pròrroga del mateix per un període de fins a quatre (4) anys addicionals o la seva extinció, d'acord amb el que disposa l'article 49.h) de la Llei 40/2015, d'1 d'octubre, de règim jurídic del sector públic.

SETENA.- TRAMITACIÓ I PUBLICITAT

Aquest Conveni seguirà els tràmits previstos a la normativa d'aplicació, amb la deguda publicitat, i, un cop signat, podrà ésser consultat públicament, mitjançant consulta presencial o telemàtica, a l'Ajuntament de Premià de Dalt.

I, en prova de conformitat, les Parts que l'atorguen signen el present conveni en el lloc i data senyalats a l'encapçalament.

Sr. Josep Triadó i Bergés

Alcalde de l'Ajuntament de Premià de Dalt

Sr. Aurelio-José Díez Ramos

En nom i representació de Vía Célere
Desarrollos Inmobiliarios, S.A.U

I dels Propietaris del Sector PP2